

サルゴフリーをめぐる法と慣行 「営業権」条項 の登場と店舗賃貸契約の変容 (特集にあたって : 中東における不動産所有と法)

著者	岩? 葉子
権利	Copyrights 日本貿易振興機構 (ジェトロ) アジア 経済研究所 / Institute of Developing Economies, Japan External Trade Organization (IDE-JETRO) http://www.ide.go.jp
雑誌名	アジア経済
巻	48
号	6
ページ	50-71
発行年	2007-06
出版者	日本貿易振興機構アジア経済研究所
URL	http://hdl.handle.net/2344/767

サルゴフリーをめぐる法と慣行

——「営業権」条項の登場と店舗賃貸契約の変容——

いわさき ようこ
岩 崎 葉 子

はじめに

I 賃貸人・賃借人関係法と「サルゴフリー方式賃貸契約」

II 歴史のなかのサルゴフリー
むすびにかえて

はじめに

本稿の目的は、イランにおける店舗の賃貸契約を事例として、ひとびとの間に普及していたひとつの慣行が、英米法圏の価値概念を借用した法制度のなかに取り込まれることによって、独自の制度を形成していく過程を明らかにすることにある。

本稿が取り上げるサルゴフリー方式賃貸契約は、店舗の賃貸人が、店舗の完全所有権価格に匹敵するほど高額の「サルゴフリー」(sar-qofli)と呼ばれる権利を賃借人に売却した上で、その後も少額の月額賃貸料を得続けるという、店舗に特有の賃貸契約形態である。サルゴフリーを買い取った賃借人は、その店舗の独占的かつ恒久的な占有・使用の権利を得る。サルゴフリーと呼ばれる権利の売買はもともと店舗の賃借人の間でみられた慣行であった。これが不動産賃貸借関連の法制度整備の際に導入された外来の価値概念と融合することによって、イランにおける新たな権利概念である「営業権」(haqq-e

kasb o pīshe o tejārat) を生み、今日我々がみるサルゴフリー方式賃貸契約の制度が形成された。

「営業権」の誕生は、店舗の賃借人に帰属する用益権の価値と、賃貸人に帰属する所有権の価値とがそれぞれ独立し^(注1)、相互に強い干渉をもたなかったイランの従来の賃貸借人関係を変え、従来賃借人どうしの間にのみ発生した用益権の補償責任が、賃貸人にも生じることになったという点で画期的なものであった。

サルゴフリーを取り扱った代表的な先行研究としては、不動産賃貸借に関連する法文の表現の変化や諸判例の検討を通じて、イランの法制度におけるサルゴフリーの今日的な位置づけを論じたケシャーヴァルズの著作 [Keshāvarz 2003] が挙げられる。しかしそこでは、サルゴフリーをめぐる過去の慣行や、それがいかに「営業権」という権利概念へと統合され今日観察されるサルゴフリー方式賃貸契約へと発展したのかという経緯については、明らかにされていない。

本稿は、店舗の賃貸借をめぐる諸法が審議された議会議事録をもとに、当時の慣行やひとびとの認識を浮かび上がらせ、在来の慣行がいかなるものであったのか、それに外来の価値概念を取り込んだ法制度整備がいかなる影響を与えたのかを検討し、制度形成の道筋を明らかにす

るものである。

以下、第Ⅰ節においては、今日観察されるサルゴフリー方式賃貸契約（以下、「サルゴフリー方式賃貸契約」）の具体像と、適用される法規とを対照しつつ、サルゴフリーをめぐる制度の全体像を読者に提示する。同時に、制度形成に重要な役割を果たしたと考えられる価値概念の由来に関する仮説を示す。第Ⅱ節において、議会議事録を用いながら現在の制度が確立する以前におけるサルゴフリーをめぐる慣行を明らかにし、制度全体の歴史的な成り立ちと変容の経緯を論じるものとする。

Ⅰ 賃貸人・賃借人関係法と「サルゴフリー方式賃貸契約」

1. 賃貸人・賃借人関係法

現在のイランにおける不動産の賃貸契約は、1928～35年に制定された民法（qānūn-e madanī）^(注2)と60年以降に整備された賃貸人・賃借人関係法（qānūn-e ravābet-e mūjer o mosta'jer）とに則っている。このうち民法の賃貸（ejāre）に関する章には、「物の賃貸」（ejāre-ye ashyā'）について、例えば、「賃貸期間を確定しない場合、契約は無効」（民法第468条）といったきわめて一般的な規定があり、原則としてこれが不動産の賃貸借にも適用される。

不動産の賃貸借に関して、より具体的かつ包括的に定めた法は後者の賃貸人・賃借人関係法であり、民法を母法としつつも、これが現在のイランの不動産賃貸契約のあり方を規定する最重要法規ということが出来る。同法は、居住用物件と営業用物件の両方に適用される規定と、どちらかにのみ適用される規定とからなり、本

稿が主題とする「サルゴフリー方式賃貸契約」はこのうち営業用物件に関する諸規定によって律せられる。

現行の賃貸人・賃借人関係法は、1960年にイランで初めての不動産賃貸借に関する包括的かつ恒久的な特別法として制定された、マーレキ（mālek, 所有者の意）^(注3)・賃借人関係法（qānūn-e ravābet-e mālek o mosta'jer）（以下、1960年関係法）の後身法である [Majles-e Shourā-ye Mellī 1964, 2379-2393]。1960年関係法の制定当時、テヘランなどイランの大都市部では深刻な借家不足とそれに伴う賃貸料の高騰が恒常的に観察されていた。1959年6月21日（イラン暦1338年ホルダード月30日）に開かれた第19議会の議事録に拠れば、58年初頭からの1年間にテヘランにおける不動産賃貸料水準は3割余りも上昇したことが報告されている [Majles-e Shourā-ye Mellī 1959a, 2]。1960年関係法は、賃貸料水準の適正な維持と賃貸契約解消の要件などを明確化することにより、賃貸人・賃借人間の係争を防ぐことを目的としていた。とりわけ、当時の社会的状況においては都市部の居住用物件の賃借人を法的に保護することが求められていたものと考えられる。同法は7章から成り、賃貸料の決定や賃貸契約書の様式、契約の解消などについての詳細を定めていた^(注4)。

1977年に1960年関係法は改正され、名称も現行の賃貸人・賃借人関係法に改められた（以下、1977年関係法）。1977年関係法は、その趣旨において1960年関係法をほぼ踏襲していたが、各条項はより具体的かつ詳細な規定を含んだ^(注5) [Mansūr 2005a, 56-77]。

次いで1983年には1977年関係法の部分的改正^(注6)が行われたのち、しばらく関係法の大き

な改正はなかったが、ついに97年、イスラム革命後の法制度見直し機運の下で、営業用物件の賃貸契約に関わる諸規定をはじめとして大きな改正が行われた（以下、1997年関係法）[Mansūr 2005a, 25-29]。もっとも、今日でも「サルゴフリー方式賃貸契約」物件の多くには、1997年関係法ではなく1977年関係法における諸規定が適用されている。というのは、1997年の改正時に、社会的混乱を避ける目的で、営業用物件の賃貸契約に関する改正条項の適用範囲が同法施行以後に新規に契約を結ぶ物件に限られたためである。

したがって現在のところ、「サルゴフリー方式賃貸契約」の法的な枠組みは、主として1977年関係法に基づいていると考えるのが妥当である。もっとも1977年関係法の条文にはサルゴフリーの語はいっさい現れない。以下にみるように、条文は賃借人の権利を「営業権」として規定しており（「営業権」という語がはじめて現れたのは1960年関係法においてである）、これを、いわば慣習上の用語である「サルゴフリー」と読み替えることによって「サルゴフリー方式賃貸契約」に法的根拠が与えられているのである。

2. 「サルゴフリー方式賃貸契約」と法の諸規定

上述したように賃貸人・賃借人関係法はイランにおける不動産賃貸契約の最重要法規であるとはいえ、条文からは、「サルゴフリー方式賃貸契約」が実際にどのような制度であるかを読み取ることはできない。そこでまず、広範な普及をみている「サルゴフリー方式賃貸契約」が実際にはいかなるものであるかについての基本的な情報を読者と共有したい。今日のイランにおける店舗の占有・使用形態には、「サルゴフ

リー方式賃貸契約」のほかにメルク（melk, 土地・建物の意）^(注7)の所有権とサルゴフリーとを併せて購入する「メルキー」（melkī）^(注8)や、通常我々が想起する賃貸と同じ「エジャーレイエ・ハーリー」（ejāre-ye khālī）^(注9)といった形態があるが、このうち「サルゴフリー方式賃貸契約」が全体のおよそ8割を占める^(注10)。以下では、テヘランにおける聞き取り調査を通じて明らかとなった「サルゴフリー方式賃貸契約」の具体的内容〔岩崎 2006〕を、1977年関係法の条文内容と対照しつつ、記そう。

(1) サルゴフリーの購入

店舗の賃貸人は当初、メルク（店舗のある土地・建物）の所有権と、その店舗の用益（manāfe'）に対する独占的権利であるサルゴフリーとを有する（ものと考えられている）。店舗の賃借人は、賃貸契約締結に際し賃貸人からこのサルゴフリーを購入し、その見返りに店舗の使用・占有に関する独占的・恒久的権利を得る。とはいえ、これは賃貸契約の一種であるので、サルゴフリーを購入しても賃借人は月額賃貸料を支払わねばならない。通常、サルゴフリーがきわめて高額であるのに対して、それを購入した賃借人の支払う月額賃貸料は極少である。例えば、テヘラン市内の商業地の店舗A（面積30平方メートル）では、サルゴフリー価はおよそ1億2000万トマーン（約1725万円）にのぼるのに対して、その月額賃貸料はわずかに1万トマーン（約1500円）である^(注11)。また繁華な商業地の店舗では、そのサルゴフリー価が、メルクの所有権とサルゴフリーとを合わせた完全所有権の価格に近似するほどの水準に達する〔岩崎 2006, 30-31〕。

(2) 賃借人の退去とサルゴフリーの転売

さて賃借人が店舗から撤退する際には、彼は、

契約当初に賃貸人から購入したサルゴフリーを第三者に転売することができる。この第三者がすなわち、次の賃借人となるのである。

これは、民法第474条に由来する「移転権」(haqq-e enteqāl)に拠る。民法第474条は、不動産に限らずあらゆる物の賃貸借に関して、賃借人はそれを有償で転貸することができる^{と定めている} [Mansūr 2005b, 90]。例えば、不動産の賃貸人と賃貸契約を結んだ賃借人は、自身の入居している場所を他者へさらに賃貸することができる^(注12)。このような不動産の転貸権が「移転権」とよばれ、この権利をもって、「サルゴフリー方式賃貸契約」における賃借人も店舗の用益に対する独占的権利であるサルゴフリーを譲渡(売却)することができるものと解されている。1977年関係法では、契約書に賃借人が移転権を有することが記されていれば、賃借人は公式の文書をもって、同一もしくは類似の業種に従事する他者へ「営業権」を譲渡することができる、と定められており(第19条)、これが、賃借人がサルゴフリーを転売することのできる直接の法的根拠と考えられている。

(3) 契約書の書き換え

サルゴフリーの売買価格について、旧賃借人(サルゴフリー保有者)と新賃借人(賃借希望者)との間で合意が成立すると、2人は賃借人の名義が替わることにについて賃貸人から同意を取り付けなければならない。

というのも1977年関係法には、新たな賃貸契約書を取り交わすことなく賃借人の交替があった場合、賃貸人は賃貸契約の解消もしくは立ち退きの命令の発出を裁判所に求めることができる、と規定されているためである(第14条の2)。同様に、新賃借人が賃貸人の同意なく業種を変

更した場合にも、賃貸人は上と同様の請求ができる(第14条の7)。

また賃貸人が新賃借人の入居を承認する際に、旧賃借人と新賃借人との間で合意されたサルゴフリー価の一定割合が「礼金」として賃貸人に渡される慣行もみられる^(注13)。

(4) 契約解消時の賃貸人の義務

賃貸人は、新賃借人への賃貸を拒否することもできる。しかしその場合には契約を解消して立ち退こうとする旧賃借人から、賃貸人自身が店舗のサルゴフリーを買い取って、旧賃借人に補償を与えねばならない。

というのも1977年関係法は、新旧賃借人の間における店舗の用益の移転が、契約条件の拘束や賃貸人の不同意によって認められない場合でも、賃借人がそこを立ち退く際には、「マーレキ(賃貸人)は『営業権』の代価を支払うべし」と定めているからである(第19条)。すなわち、店舗の旧賃借人はサルゴフリーを新賃借人に転売するかわりに、それを賃貸人に買い取るよう請求することができるのである。

また賃貸人は、建物の取り壊し、あるいは彼個人や親族による使用を目的とする場合には、賃借人に立ち退きを請求できるが、この場合も賃借人に対して「営業権」の代価を支払う義務があることが1977年関係法には明記されている(第15条)。そればかりか、契約条件に反して賃貸人に断りなく店舗の用益を他者へ移転した賃借人を立ち退かせる場合においてすら、賃貸人は「営業権」の代価の半分を支払うものとされている(第19条注1)。翻って、賃貸人はサルゴフリーを買い取る用意がなければ、賃借人に立ち退きを請求することはできないということになる。

実際には、賃貸人によるサルゴフリーの買い取りはほとんど観察されず、通常は旧賃借人から新賃借人へとサルゴフリーが転売され、賃貸人はその都度、新たな賃貸契約を結び直していく。

(5) サルゴフリー価の変動

「サルゴフリー方式賃貸契約」の大きな特徴として、このサルゴフリー価が、店舗の賃貸市場における需給状況を反映して不断に変動するという事実を指摘しなければならない。上述のように転売（もしくは賃貸人によって買い取り）されるサルゴフリーの価格は、取引時点における「時価」なのである。サルゴフリー価の実勢を示す公式統計は存在しないが、聞き取り調査に拠れば、市内の各商業地区では幾ばくかのサルゴフリー取引実績が集合的に吟味されて常に地区全体（あるいは通りごと、ビルごとなどのより狭い単位で）の、そのときどきの「相場」が1平方メートル当たりの単価として成立している。各地区の不動産業者は、自身の営業範囲内にある物件のサルゴフリー価相場の動勢を把握し、物件探しに訪れる客に対してその情報を提供している〔岩崎 2006, 26-28〕。

こうしたサルゴフリー価の変動の根拠として、いくつかの異なる考え方がある〔岩崎 2006, 24-27〕。第1に、サルゴフリー価とは、その店舗固有の信用と顧客集団から得られる収益の価格である、という理解である。ある店舗の賃借人がそこで営業を続けるうちに、顧客に対する信用や商売上の名声を獲得し、そうした無形財産が店舗のサルゴフリー価を押し上げる（あるいはその逆もあり得る）とする考え方である。したがって、隣接する2店舗の場合は立地条件がほとんど変わらないはずであるから、より有

能な経営者の店舗のサルゴフリー価のほうが高額になると考えられることになる。

第2に、現実の不動産市場におけるサルゴフリー価は、賃借人の個人的な商売上の技量にのみ根拠をもつものではなく、その店舗を囲繞する環境全体の集客力から大きな影響を受ける、という理解がある。つまり賃借人が仮に営業努力を怠っていたとしても、サルゴフリー価は、周辺における同業種の集積度や、その店舗へ至る交通機関の整備度に代表されるような立地条件によっても大いに上昇（あるいは下降）し得ることになる。

もちろん現実のサルゴフリー価は、賃借人自身の営業努力と、店舗をめぐる立地条件とが複合的に影響する、店舗のいわば「集客力」を評価した価格と理解するのが妥当であろう^{〔注14〕}。すなわち、ひとつの物件のサルゴフリー価のうちに、賃借人の個人的技量や営業努力と店舗の立地条件とが混然一体となって現れるのであり、両者の峻別は事実上難しいといわざるを得ない^{〔注15〕}。ちなみに聞き取り調査の結果（2003年7月時点）では、北部の高級住宅地や、大バーザールを含む商業中心地のサルゴフリー価は、周縁部に比較して、その営業実績を反映してかなり大きいことが明らかとなっている〔岩崎 2006, 28〕。

1977年関係法とはいえば、係争の生じた際に裁判所が（賃貸人に対して）支払いを命ずる「営業権」の額は、関連各省庁の執行規則（āyīn-nāme）に拠るべしと規定している（第18条）。この条文からは明らかでないが、賃貸人の支払い金額の決定は、関係法の執行規則に則って裁判所が選任^{〔注16〕}した不動産鑑定士（kār-shenās）によってなされる。もっとも、不動産鑑定士の

決定する「営業権」価格と市場のサルゴフリー価との間には大きな乖離はない^(注17)。当事者間にサルゴフリーの支払いやその価格についての係争が生じない場合には、上でみたように不動産市場の相場を反映したサルゴフリー価がそのまま支払われる。

とまれ、これまでの実際の不動産市場におけるサルゴフリー価はつねに上昇（場所によっては急騰）傾向を示してきたため、売却時点より遙かに高騰したサルゴフリーを買い取るインセンティブは、賃貸人には働きにくい。そのため、賃貸人によるサルゴフリーの買い取りはほとんど観察されないのである。

(6) 月額賃貸料

「サルゴフリー方式賃貸契約」のいまひとつの特徴として、月額賃貸料の水準はその時点におけるサルゴフリー価の相場に影響を受けないという点もいっしょに添えておく必要がある。というのも、賃貸人は、サルゴフリーを売却する当初こそ賃借人との話し合いによって月額賃貸料を決定するものの^(注18)、それ以後の改定頻度や改定率の上限は、1977年関係法およびその執行規則によって規制されているからである。

1977年関係法に拠れば月額賃貸料は、最初の契約が開始されて以後は、3年ごとに当該期のインフレ率を勘案した適正な改定だけが認められる（第4条）。改定作業はあくまでも賃貸人と賃借人との当事者間交渉によって行われるが、両者の合意が成立しない場合には、裁判所の任命する不動産鑑定士が法の示す基準に基づいて賃貸料を決定する事態がしばしば生ずる〔岩崎 2006, 33〕。聞き取り調査の結果では、複数のインフォーマントが、実際に裁判所から認められる1回の改定率の上限は30パーセント程度で

あると述べている。また、サルゴフリーが転売されると賃貸人は新賃借人との間で新たに月額賃貸料を設定することができるが、このとき設定される賃貸料も、旧賃借人の賃貸料に比して、その間のインフレ率などを超える率で増額することは認められない〔岩崎 2006, 33〕。

したがって仮に、契約開始後に何らかの事情で市場におけるサルゴフリー価がめざましく上昇したとしても、それに応じて月額賃貸料水準が上昇するわけではない。つまり「サルゴフリー方式賃貸契約」の賃貸物件の月額賃貸料の水準は実質的にはほぼ固定されている。そのため、契約が開始された時期が古く、かつ商業地区として活況を呈する場所にあるような物件では、サルゴフリー価だけが高騰し、かたやその月額賃貸料はサルゴフリー価に比して甚だしく少額となる。例えば、大バーザール内において2000年にサルゴフリーが約7000万トマーン（約940万円）で売買されたある店舗の、その直前の月額賃貸料はわずか100トマーン（約13円）であった。これは転売した前の賃借人が、きわめて長期にわたって同店舗を賃借していたことによると考えられる。インフォーマントに拠れば、取引後この月額賃貸料は法定改定率に鑑みつつ賃貸人・賃借人間の話し合いによって1万トマーン（約1300円）に改められた〔岩崎 2006, 34〕。すなわち月額賃貸料のサルゴフリー価に対する比率は物件によってかなりのばらつきが認められるのである。

このように、サルゴフリー価は不動産市場において明確な相場をもち、かつ絶えず変動している一方で、店舗の月額賃貸料は実質的にはほぼ固定されている。賃貸人は賃貸契約の最初に、いわばその店舗の予想期待収益のほとんどの部

分をサルゴフリーとして確保し、そののちは実質的に固定された少額の月額賃貸料をほぼそと受け取り続けることになる。

以上が「サルゴフリー方式賃貸契約」の概要である。1977年関係法の条文中の「営業権」をサルゴフリーと読み替えることによって、営業用物件に関する諸規定がこの契約に法的枠組みを与えていること、それを通じて現実の制度としての「サルゴフリー方式賃貸契約」が成立していることが、窺われよう。

3. 「営業権」の登場とサルゴフリー

前項でみたように「営業権」は「サルゴフリー方式賃貸契約」に法的な枠組みを与える重要な権利概念であるといえる。ところが、この概念がじつはイラン固有のものではなく外国起源であるという指摘が、先行研究においてなされている。以下では、ケシャーヴァルズの著作を利用しつつこの指摘について検討しよう。

(1) ミルズポー諸権限法執行規則

前述のようにイランの法律の条文にはじめて「営業権」という語が現れるのは1960年関係法においてであるが、「営業権」は実際にはそれ以前に制定された先行法（の執行規則）と深い関わりをもっている。

1943年に諸物価引き下げ・安定化に関するミルズポー博士の諸権限法 (qānūn-e ekhtiyārāt-e doktor Mīlspou dar moured-e tanazzol va tasbīt-e bahā-ye ajnās, 以下ミルズポー諸権限法) がイランで制定された。同法は、イランへ招聘されていた米国人財務顧問であり、当時の財務長官 (ra'īs-e koll-e dārā'ī) にも任命されていたアーサー・チェスター・ミルズポー博士 (Dr. Arthur Chester Millspaugh) に物価統制上の実権を与える内容の限時法^(注19)であった。この法律自体に

は、「サルゴフリー方式賃貸契約」に関連すると考えられる規定が存在するわけではない^(注20)。しかし、同法の執行規則のほうは、都市部における不動産賃貸借について細かい規定を定めており、「のちの賃貸人・賃借人関係を司る諸立法の基礎」[Keshāvarz 2003, 46] となるものであった。

同法執行規則は、法の適用範囲（対象）や契約書作成の義務、改築にまつわる賃貸人・賃借人それぞれの義務、賃借権の相続、契約解消の要件などを含み、全24か条から成る。

なかでも注目すべきは同執行規則第9条の規定である。そこには、営業用に使用されている賃貸物件を、賃貸人みずからが、賃借人と同じ（もしくは類似の）職業に就いて使用することを目的として立ち退きを求める際、「賃借人の行動の前歴や名声が価値と信用を勝ち得ており、その結果が賃貸人を利することになる場合には、賃貸人は賃借人の信用・名声の価値に対して、不動産鑑定士が定める額を賃借人に支払う義務を有する」と定められている。また建物の改築のために立ち退きを求める場合にも、「マーレキ（ここでは賃貸人のこと）は立ち退きのあと15日以内に建物の改築を開始せねばならない。改築後も、以前の賃借人らの状況と新しい建物の状況とに鑑みて建物が以前と同じように使用され得る限り、かかる者たち（以前の賃借人）は新しい賃借人に優先して権利をもつ」とされた（ミルズポー諸権限法執行規則第9条）。

ケシャーヴァルズは、このミルズポー諸権限法執行規則第9条によって、第1に、これによって条件付きながらも今日いわれるところの賃借人の「営業権」が認められ、第2に、立ち退き、建物の改築後における元の賃借人の優先的

入居が受け入れられたことを指摘し、その重要性を強調している。ケシャーヴァルズによればミルズポー諸権限法執行規則第9条は、賃貸契約期間における用益権 (*mālekīyat-e manāfe'*) とは別に、賃借人に対して特定の権利を認めたはじめての公式かつ法的な文言に他ならない [Keshāvarz 2003, 46]。

このような、賃借人が立ち退きを求める際に、賃借人の信用や名声に基づいて一定の金銭を支払わねばならないという規定は、確かに第I節第2項(5)で述べた今日の「サルゴフリー方式賃貸契約」におけるサルゴフリー価の根拠を支えるひとつめの考え方に類似している。また、1960年関係法の第11条は「営業権」の額の決定について「賃借人の営業従事期間や名声」「賃借人の職業の種類」などを勘案するよう定めており、まさしくミルズポー諸権限法執行規則第9条における考え方を踏襲しているかのようである。

このようにミルズポー諸権限法執行規則のなかにすでに「営業権」に類似した権利が含まれていることは注目に値する。ケシャーヴァルズは、これが英米法の世界において職業の種類・商売上の名声や信用に基づいた価値として知られる *goodwill* (暖簾)^(注21) の考え方と通底していること、同時にそれが「場所」ではなく「個人」に属する価値であることを指摘している [Keshāvarz 2003, 47-48]。さらに、彼はミルズポー諸権限法施行以前にそうした価値概念がイランの法体系のなかに見いだされないこと [Keshāvarz 2003, 34] や、この法律 (およびその執行規則) を起草したミルズポー博士自身が英米法圏の出身であったことなどから、かかる価値概念が少なくとも法律上は外来のものである

可能性を示唆しているのである。

(2) 賃貸料調整法におけるサルゴフリー

したがって「賃借人の信用や名声に基づく価値」という、関係法における「営業権」につながる考え方は、ケシャーヴァルズによれば、ミルズポー諸権限法執行規則にその直接的な起源をもつということになる。しかしながら、はたしてこうした価値概念はミルズポー諸権限法執行規則によって突如としてイランに出現したのであるか。このような、不動産の賃貸借人関係にきわめて重大な影響を及ぼすと思われる考え方が、かくも容易に法律に導入され得るのであるか。

じつはケシャーヴァルズ自身、ミルズポー諸権限法施行以前のイランにすでにサルゴフリーと呼ばれる権利が存在したことを指摘している。

ミルズポー諸権限法制定から遡ること5年、1938年にイランでは賃貸料調整法 (*qānūn-e rāje' be ta'dil-e māl-ol-ejāre*, 以下調整法) と呼ばれる法が制定されている。調整法は、当時すでに賃貸されていた不動産物件 (居住用・業務用を問わず) の賃貸期間の延長や賃貸料の上限設定などを主たる眼目として、賃借人の保護のために導入された3年間有効の限時法であった。この調整法自体にも明示的にサルゴフリーの売買慣行に言及した規定はないものの、調整法執行規則の第9条には、賃貸契約書の内容について言及した「(賃貸契約書には) 期限を10日過ぎても賃貸料が支払われなかった場合には契約解消の権利が生じること、さらに賃借人にはサルゴフリーや職業権やその他の権利 (*haqqī barāye mosta'jer az qabīl-e sar-qofī va senfī va gheiroh*) は認められないことなどが明記されるものとす

る。

ここでは居住用・業務用物件の区別はないが、少なくとも1938年当時すなわち「営業権」概念が明文化される以前に、すでに「サルゴフリー」もしくは「職業権」といった、ある種の権利が存在していた事実が示唆されているのである。

もっともケシャーヴァルズは、ここにみられるサルゴフリーが歴史的にいかなる実体をもったかという点に関心を寄せつつも、深く追究することはしていない^(注22)。彼は「敷地・建物の所有権 (mālekīyat-e 'arse va a'yān) や用益権 (mālekīyat-e manfe'at) から分離した独立の権利が、その賃借人に帰属するものとして存在するという考えが、どのようにイラン社会に確立したのかは分からない」[Keshāvarz 2003, 45]と述べて、ミルズポー諸権限法執行規則以前にこうした価値概念が受容される何らかの社会的素地があった可能性を指摘しながらも明言を避け、あくまでも何らかの経済現象が制定法の文言として表れることによって法制度そのものがどのように発展したかを論じるというアプローチを通じて「営業権」を論じるとどめている。

筆者は、ミルズポー諸権限法執行規則以前にイラン社会に存在していた「サルゴフリー」とははたして何であったのか、という点に着目することによって、上の問いに迫ることができる。かつてのサルゴフリーのあり方が、1943年のミルズポー諸権限法執行規則において示された「賃借人の信用や名声に基づく価値」という価値概念と1960年関係法における「営業権」の登場とをつなぐ重要な鍵となっているのではなかろうか。

そこで次節では不動産賃貸借に関連する諸法の立法過程における議論を参照しつつ、これら

について論じるものとする。

II 歴史のなかのサルゴフリー

本節では、関連諸法を審議した議会議事録を検討し、当時の議会でなされたサルゴフリーに関する数々の興味深い発言から、1938年の調整法制定直前および1960年関係法において初めて「営業権」が条文化される直前のサルゴフリーの実体を探る。

1. 1938年当時のサルゴフリー授受慣行

前述したように、調整法の執行規則条文には「サルゴフリー」の文言が見いだされるものの、当時のサルゴフリーが何を指し、それが店舗の賃貸借といかなる関連をもつものであったかはつまびらかではない。1938年（イラン暦1317年）の第11議会において司法省の草案作成委員会が提出した調整法法案に関する審議の議事録によれば、このときの議論の中心は、法案第1条注に関してであった。調整法法案第1条とは、法律の施行日に事実上の賃貸状態にあるすべての不動産について、むこう3年間の賃貸期間延長を認める、という趣旨の条文であった。この第1条注に「本条項に基づいて更新される賃貸は、マーレキ（もしくはその法的な代理人）の許可なくしては、他者へ移転できない」[Majles-e Shourā-ye Melli 1938b, 614-615]とある。同年12月18日（アーザル月27日）の議会においてタバターイー（Tabātabā'i）議員は、この注が前述した民法第474条の「賃借人は賃借した物を転貸することができる」という原則に反しており、民法で認められている賃借人の権利を侵害するものではないか、と質問した。

これに対して提案者の司法委員会報道官

(mokhber-e komīsyon-e dād-gostārī) は、この規定を挿入すべき理由を次のように述べている。

「……現実起こっている問題というのはこのようなことです。1人の賃借人が家や店舗、倉庫などを誰かから賃借して、さらに自分の(賃借人としての)権利(noubat)を他の者たちに貸し出す。2番手、3番手へと。事実上、建物を使用し、商売している者、あるいは居住している者、その家を占有している者というのは、2番手、3番手なのです。賃借人は、もっと儲けようとしてそこを貸し出した一種の商人や仲介業者に他なりません」

[Majles-e Shourā-ye Mellī 1938b, 616]。

この答弁から、次のようなことが読み取れる。すなわち、当時のイランでは有償の転貸を認めた民法の条項を盾に、賃借人がしばしば自身の賃借した不動産物件を高額で他者へ「又貸し」した。提案者はさらにこのように続けている。

「……この第1の賃借人は、第2の賃借人を追い出すためにマーレキと共謀して、(マーレキが)もう契約を更新するのは嫌だ(といっていると)いうかも知れません。この第2の賃借人は仕方なく退去する。というも法的には彼に契約更新のための何の権利もないからです。マーレキと第1の賃借人が共謀して、第2の賃借人を利用し得るわけです……」

[Majles-e Shourā-ye Mellī 1938b, 616]。

すなわち彼は、「又貸し」の結果生まれた第2、第3の賃借人が、契約書上は当事者でないために、マーレキ(賃貸人)と第1の賃借人とが共謀して短期間で立ち退き請求をして第2、第3の賃借人に不利益をもたらすといった事態が生じる可能性を指摘している。

こうした発言を通じて提案者は、賃貸人と賃

貸契約を結んでいないために法の保護を受けない2番目以降の賃借人が不利益を被る可能性を排除するためには、原則として「又貸し」を禁止し、契約書に「又貸し」についての賃貸人の同意を明記しなければ、賃借人にはそれが行えないようにすべきだ、と主張しているのである。

また、同年12月22日(1317年デイ月1日)の議会においてひきつづき法案第1条注の部分が不要である旨をタバータバーイー議員が主張しているが、これに対して、法案第1条注は必要であるという立場から法務大臣が答弁した。そのなかで、当時普及していたいまひとつの賃貸借慣行がはからずも明らかとなっている。

「……賃貸借、とりわけ店舗の賃貸借ではじつに奇妙な状況が見いだされました。たとえばラーレザール(Lālezār)通りのような重要な中心地では、ある店舗がたとえば6カ月や1年ほどで貸し出されるものとしましょう。するとその賃借人は、なにがしか通常そうだと考えられているもの——もっとも我々はその通常の額なるものを知りませんし、法もそれを定めてはいないが、とにかく通常とされている額です——をやりとりする。ある少くない額を前の賃借人にサルゴフリーの名目で渡し、そこに入居します。この新しい賃借人はさらに店の準備のためにもかなりの額を支出する。一例では、サルゴフリーの名目でおおよそ5万リヤールを前の賃借人に渡したある賃借人は、なお5万リヤールに近い額を店の準備のために使っていました」[Majles-e Shourā-ye Mellī 1938c, 622-623]。

答弁中に登場する「ラーレザール通り」とは1950年代頃までテヘラン市内のもっとも繁華な街区のひとつといわれた場所である。法務大臣

は、そこでは当時、ある店舗の賃借人が入れ替わる際に、彼らの間でサルゴフリーという名目の金銭が授受される慣行が普及していたことを指摘している。「なにがしか通常そうだと考えられている」金額がやりとりされていたという発言は、当時すでにサルゴフリーに相場があったということを窺わせる。

法務大臣は、賃借人の入れ替わりは賃貸人の明確な同意を伴うべきだという趣旨から、さらに次のように続けている。

「……店舗を1年の約束で借りて、1年経つと賃貸人がやってきて明け渡せといった。いいですか、1年間ではここではたいした額の商売もしていません。どうしてここを明け渡すことができますでしょうか。なかには公式文書や公式契約書をたてに立ち退きを要求するひとびともおりました。このようなやり口は、ひとびとの生活と商業の基本を不安定にするものです。賃貸人の意図をよくよく調べてみれば、賃借人にはなんら非はなく、賃貸人の立ち退き請求の目的がただ賃貸料の値上げにあったことが明らかとなったはずです……」

[Majles-e Shourā-ye Melli 1938c, 623]。

このように法務大臣の発言は、この当時、ある店舗の賃借人が自身の直前に入居していた賃借人にサルゴフリーの名目で大金を払ったうえ、賃貸人の恣意的な賃貸料値上げにもさらされるケースがあったことを指摘する内容であり、興味深い。この答弁全体の重点は調整法の導入による都市部不動産の賃貸料の全般的な安定化が急務であるという点にあるものの、はからずも当時のサルゴフリーの実態について言及されているのである。

当時のサルゴフリーのあり方の一端を垣間見

ることができる発言はほかにも見いだされる。同年12月18日（1317年アーザル月27日）の議会で、同じく法案第1条注の挿入は不適切だとするカーシェフ（Kāshef）議員が次のように質問している。

「……私の考えでは、注はこの（商人や職人の職業上の）権利を奪い、マーレキを利し、賃借人の益を損なうものです。何となれば、法案第4条^(注23)では賃料を25パーセントも上げてよいことになっている。バーザールの動向に通じたほとんどのみなさんはご存じでしょう、バーザールの最上級の店舗やティームチェ（アーケード街）やキャラバンサライ（隊商宿として使われていた建物）、とくにまだ市当局による改定指導が行われていないような場所では、何年も賃料を上げていません。というのもサルゴフリーがあるからで、（サルゴフリーを）ハッゲ・アーボ・ゲル（haqq-e āb o gel）^(注24)の名目で（賃借人に）移転しているところもあれば、ハッゲ・アードレス（haqq-e ādres）^(注25)の名目で移転しているところもあります。その他の場所でも事実上（サルゴフリーが）ある。賃貸料がまったく上がっていない店舗であっても、（サルゴフリーは）法外な値段になっているのをご覧になったことがあるでしょう。当然賃借人としては、どういう額の、どういう名目の金銭であれ、自分の払った分をマーレキの利益のために帳消しにするわけにはいきません。しかしマーレキはマーレキで、直ちにこの注を利用するでしょう。この注によっていまあるサルゴフリーだのハッゲ・アーボ・ゲルだの様々な名前の付いたこの権利は無効となり、同時にマーレキは賃料を25パーセント上げるでしょう。私は

これこそが法の精神に反していると思います」[Majles-e Shourā-ye Melli 1938b, 617]。

ここでカーシェフ議員が「バーザールの最上級の店舗やティームチェやキャラバンサライ」と述べているのは、サルゴフリーの授受が行われていた場所が、際だって優れた集客力を有する店舗であることの例として挙げているものと思われる。彼の主張の要点はふたつある。第1に、法案第1条注は、すでに高額の払い込みと引き換えに入居して営業している現在の賃借人の権利を奪う結果になる、という点である。第2に、この注と法案第4条とを組み合わせることによって、現在の賃借人が払い込んだサルゴフリーが無効となる上に、マーレキ（賃貸人）が賃貸料を25パーセントも上げるような事態が出来し、賃借人にとって甚だしく不利となる、という点である。

カーシェフ議員の主張から次のようなことも読み取れる。当時のテヘランでは、優れた集客力を有する多くの店舗で、賃貸人の明白な同意なしに賃借人が入れ替わり、さらに賃借人どうしの間である種の権利金の授受が行われていた。当時はこの種の権利金を指すものとして「サルゴフリー」という語が必ずしももっとも一般的であったわけではなく、さまざまな呼称が存在していた様子も窺われる。

以上のように、第11議会における調整法法案審議の議事録からは、1938年当時のイランにおける店舗の賃貸借にまつわる慣行を垣間見ることができた。第1に、正規の賃借人は、非正規の賃借人にしばしば店舗を（より高額で）「又貸し」していた。第2に、サルゴフリーなどの名称で呼ばれる権利金の授受とともに、店舗の賃借人が入れ替わった。これはあたかも賃借人ど

うしの間で店舗を用益する権利そのものを売買したかのようなものである。このように賃借人が替わってもマーレキ（賃貸人）との新たな契約の結び直しはほとんど行われなかった。その一方、「サルゴフリー方式賃貸契約」にみられるように契約当初にマーレキ（賃貸人）が第1の賃借人から何らかのまとまった権利金を受け取っていたことを窺わせる発言はみあたらない。

1938年当時のサルゴフリー授受慣行では、賃借人が賃貸人からサルゴフリーを購入する、賃借人どうしの間でのサルゴフリー売買の際に賃貸人から同意を得るといった手続きは踏まれていなかったのである。

2. 1959年当時のサルゴフリー授受慣行

さて調整法制定から5年後の1943年、戦時の物価統制を目的としたミルズポー諸権限法が制定され、その執行規則によって都市部の不動産賃貸借に関する細かい規定が定められたことは前述のとおりである。ただし、政府の示すガイドラインとしての性格をもつ執行規則そのものは議会では審議されていない。1960年の関係法制定まで不動産賃貸借に関する包括的な法がなかったイランでは、ミルズポー諸権限法の執行規則が戦後も重要なガイドラインとして有効性を保った。前述したとおり1960年関係法は同執行規則をもとに策定され、ここにいよいよ「営業権」が条文化されたのである。

さて1960年関係法が制定される（すなわち「営業権」が条文化される）直前の時期におけるサルゴフリー授受慣行はどのようなものであったろうか。以下では、1959年の第19議会においてイラン初の包括的な不動産賃貸借に関する特別法である1960年関係法が議会で審議されたときの議論を検討し、この時期のサルゴフリーをめ

ぐる慣行の実態を探る。またその作業を通じて従来のサルゴフリー授受慣行に対するミルズポー諸権限法執行規則の影響についても検討しよう。

(1) サルゴフリーの性質とその額

1959年6月21日(1338年ホルダード月30日)の議会において、ダードファル(Dādfar)議員が法案の「営業権」条項について以下のように確認している。

「サルゴフリーの考え方というのは、この法律によると、賃借人がある場所を賃借して商売にいそしみ7～8年も苦勞すれば、彼の苦勞と資本投下の結果、その場所における彼の名声が確立し、これが評価と売買の対象になるということです」[Majles-e Shourā-ye Melli 1959a, 3]。

これに対し提案者である司法委員会報道官は次のように述べている。

「この法案においては、これまでサルゴフリーが認知されていなかったことが想定されております。この法案において、我が国における賃借人の権利というものを知らしめるために、これを認知したというわけです」

[Majles-e Shourā-ye Melli 1959a, 4]。

ここで2人が、条文の「営業権」をサルゴフリーと置き替えて議論していることに注目されたい。それ以前のイランでは(少なくとも法的には)認知されていなかった「賃借人の信用・名声の価値」という考え方が、「営業権」という語によって条文上に現れることになった。

さて法案の第11条では、①物件の立地、②賃貸条件、③賃借人の営業期間と彼の名声、④物件の面積、⑤備品や装飾の費用、⑥賃借人の業種の6つの要素を規準として、「営業権」の額

が決定されるものとされた[Majles-e Shourā-ye Melli 1959b, 3]。ところが、この規準に対し1959年12月29日(1338年デイ月7日)の議会でヘジャーズィー(Hejāzi)議員は次のように批判している。

「……これらの(『営業権』の額を左右するとされる)要素はすべて賃借人の利益を引き上げるものです。営業施設のある場所の立地(規準①)とおっしゃいますが、ラーレザール通りでは街の南部にくらべればサルゴフリーが高いのは当然です。また賃貸契約において賃貸人と賃借人に対して示されている様々な特典などの観点からみた賃貸条件(規準②)といっても、そうした特典はさほどの影響は持たないはずです。賃貸人と賃借人とは平等ではありませんか……」

「……たいした費用ではないのに、10年20年と経つうちに、賃借人が私から借りて、装飾を施したり棚を作ったりした店の値段は、メルクそのものよりも高くなっていることに、やがて賃借人は気づくでしょう……」

「……国中に困窮している賃借人はたくさんいます、しかし困窮しているマーレキもたくさんいるのです」。

「……結果としていま店舗に入居している一部の賃借人たちはおのずとマーレキになってしまうことでしょう。もうひとつの大きな問題もあります。もはや誰一人、建物を建てるようとはしないでしょう」[Majles-e Shourā-ye Melli 1959b, 10]。

ヘジャーズィー議員は、関係法法案における「営業権」条項が過度に賃借人寄りで、この法案にあるような規準が採用されることは、マーレキ(賃貸人)にとって甚だしく不利益である

と主張している。

ヘジャーズィー議員の言葉を換言すると、この時点ですでに賃借されていた店舗の賃貸人と賃借人との間では、賃借人個人の行動によってサルゴフリーの額に新たな価値が付加され、さらにそれを賃貸人が支払わねばならないような事態は想定されていない、ということになる。またこの条項が挿入される結果として、サルゴフリーがさらに膨張し、現在すでに賃借している者の既得権益が絶大になるであろうこと、一方で今後マーレキによる賃貸用の店舗の建設がなされないであろう危険性を、ヘジャーズィー議員は訴えているのである。

もっとも、以下にみる1959年の6月21日(1338年ホルダード月30日)の議会におけるダードファル議員の発言は、1960年関係法の制定を待たずして、この当時すでにサルゴフリー価の高騰が始まりつつあったことを示している。

「……往々にして、サルゴフリーの額がメルクの価格よりもかなり大きいという事態が見いだされます。わたくしはこれを不公正であると考えます。このサルゴフリーを規制すべきです。たとえば、サルゴフリーの額は少なくともメルクの額を超えてはならない、というように」[Majles-e Shourā-ye Melli 1959a, 3]。

前述したようにこの当時のイランでは、賃貸不動産一般の賃貸料水準が1年間に3割以上もの上昇をみるような家賃高騰の状況にあった。そうしたなかダードファル議員の指摘するように、店舗のサルゴフリー価もまた高騰し、メルクそのものの価格を凌駕する高額でもってそれが取引されていたのである。今日でこそ、サルゴフリーの価格がそのメルクの価格に比してき

わめて高額であることは当然と受け止められているものの^(注26)、当時はそれが「異常」事態と考えられていたことが窺われよう。

(2) 賃貸人の関与

さてすでにみたように1938年時点では、賃貸人の明白な関与なしにサルゴフリーが授受され賃借人が入れ替わっていた様子がみられた。議会議事録の検討を通じ、1959年時点でも同様の状況が引き続いていた事実が浮かび上がる。

1959年12月31日(1338年デイ月9日)の議会では、法案の第17条に関する議論があった。第17条は「営業権」の移転は公式文書をもってすることを条件とするという規定である[Majles-e Shourā-ye Melli 1959c, 5-6]。この規定に疑点を見いだしたサドルザーデ(Sadrzāde)議員は次のように述べている。

「……公式文書の作成をもってこの権利が移転可能となる、とおっしゃいますが、その場合このような問題が起こるように思われるのです。すなわち、賃借人がサルゴフリーの権利が生じるような場所を第三者に移転すると、マーレキと賃借人ではなくて3人、つまりマーレキと、現在入居している賃借人と、そして自分はそこに収益と営業の権利(haqq-e bahre va kasb)をもっていると主張する被移転者とが関わることになり、頭痛の種が増えるでしょう。というのも、法案には、店舗に居る者はみな無条件にこの収益権(haqq-e bahre)をもつ、かつ彼は公式文書をもってそれを他者へ移転できると書いてあるからです。……しかし本人がそこに居座ってごらんなさい、あとになってきっと問題になる」

[Majles-e Shourā-ye Melli 1959c, 5]。

サドルザーデ議員のこの発言は次のような事

態を想定したものである。すなわち、マーレキ（賃貸人）からある場所を賃借した賃借人が、公式文書をもってその場所の「営業権」を第三者に移転する。しかしあいかわらず元の賃借人がそこで営業を続ける。法案に拠れば実際の入居者には収益の権利が生じるとあるから、ひとつの店舗における収益・営業の権利（質問者はサルゴフリーを想起しているものと思われる）をもつ者が2人となって混乱するのではないかと指摘しているのである。この質問に対して提案者である司法省補佐官アーメリー（Āmeli）博士は次のように答弁している。

「……申し上げたように賃借人はあくまでも次の賃借人にこれ（「営業権」）を移転できるのです。何故なら移転は賃貸契約期間中にのみ可能だからです。その気があれば賃貸契約期間中に移転でき、また契約期間が終わった段階で賃借人が権利を移転したければ、まず契約を更新し、新しい賃貸料を設定し、それから移転すればよいわけです」[Majles-e Shourā-ye Mellī 1959c, 5]。

アーメリー博士は、法案に規定されている「営業権」があくまでもそこで営業する賃借人に帰属する権利であって、実際にそこを使用していない者には生じ得ないと説明し、サドルザーデ議員の誤解を正している。さらに博士は以下のように続ける。

「したがってあなたがおっしゃるような、賃借人が収益と営業の権利（haqq-e bahre va kasb）を1人に移転し、メルクの用益を別の1人に移転する（別の1人がその店舗を使用するという意味）というような事態は、この規則の下では起こらないでしょう^{（注27）}。この条項はもちろん存在しなければなりません。と

いうのもメルクを移転する者は必ず公式文書に拠らねばならない、何故ならマーレキはつねに1人の賃借人と対峙し、それが誰かを知っていなければならないからです……」

[Majles-e Shourā-ye Mellī 1959c, 5]。

この2人のやり取りから次のようなことが分かる。質問したサドルザーデ議員は、店舗の賃借人が第三者に書面をもって「営業権」を移転しても、あいかわらず元の賃借人が居座り続ける事態を想定している。すなわち、書面上の権利を有する者と実際に入居して居る者との間に競合関係が生まれることを懸念しているのである。これは、当時の店舗の賃貸契約においては、必ずしも賃貸人を交えた賃貸契約当事者の名義変更という手続きを踏まずに賃借人が入れ替わっていたという事情から発せられたものと考えられる。であればこそアーメリー博士は、「営業権」の移転は公式文書に拠るべしという規定を含んだこの関係法の施行以降は、賃貸人と賃借人との関係はつねに1対1であり、「営業権」の移転はすなわち賃貸契約の新たな結び直しとなるはずだ、と説明しているのである。このように、1959年時点でもあいかわらず店舗ではその賃借人が、賃貸人であるマーレキの関与なしに次の賃借人に店舗を明け渡すことがあり得たこと、また賃貸人と賃借人との契約関係は今日のように書面をもって随時更新されてはいなかったことが窺われる。

こうした賃貸契約書の形骸化は当事者の名義変更のみならず、その契約期間についても同様であつたらしい。同法案の第18条には、「営業権」移転は新しい契約期間がもとの契約期間と重なっていないことを条件とする、という規定があるが [Majles-e Shourā-ye Mellī 1959c, 6]、

これについて同日（1959年12月31日）の審議でヘダーヤト（Hedāyat）議員ははからずも次のような発言を残している。

「目下のところ、テヘランにある店舗の大部分は、賃貸契約期間が過ぎている。法案に抛れば、契約が満了すれば賃貸契約の更新は法律に基づいた手続きによって行われなければならない。そうすると賃借人はすでに過ぎてしまった期間についてはサルゴフリーの権利を行使できなかったはずだということになります。したがって、サルゴフリーの権利の認知とその条件付けは、私からみると正しくないように思えます。実際、権利を与えながらもそれを妨げている……」[Majles-e Shourā-ye Melli 1959c, 8]。

ヘダーヤト議員は、賃貸契約期間がきれてしまった店舗がそのまま営業を続けることが一般化している事実を挙げ、それが、あたかも契約更新が几帳面に行われていることを想定した法案との間に齟齬をきたしていることを指摘しているのである。

以上のように、賃借人どうしの間で勝手にサルゴフリーの移転が行われている点については、1959年時点のサルゴフリー授受慣行は38年時点のそれと大きく異なっているようには見受けられない。

しかし一方で、ダードファル議員の指摘などからこの時点でのサルゴフリーの価格はメルクの価格を超えて大きく上昇しつつある様子が窺われる。これは、賃借人に帰属するいわば店舗の用益権であるサルゴフリーが、その賃貸人に帰属するメルクの所有権よりも高額になってきていたことを示している。こうした事態はいつたいどのように生じ来ったのであろうか。また

そこにはミルズポー諸権限法執行規則がいかに影響を及ぼしたのであろうか。この点を以下に考察しよう。

3. 「サルゴフリー方式賃貸契約」制度の形成

(1) 「営業権」以前のサルゴフリー

以上1938年および59年の議会議事録から、「営業権」が条文化される以前にイランに存在したサルゴフリーとは、以下に述べるようなものであったと推測できる。

1938年当時のサルゴフリーとは、店舗の賃貸人が、次にその店舗を使いたいと希望する賃借人から受け取る一種の権利金にあたるものであった。この時期にはすでにサルゴフリーの授受をもって店舗の明け渡しが頻繁に行われていた。この慣行が転じて、サルゴフリーの語に「ある場所を用益する権利」という意味合いが附され、今日では一般化している「サルゴフリーを売る」、「サルゴフリーを買う」などの表現も用いられてきたものと推測される。しかしこの当時のサルゴフリー授受慣行は、あくまでも賃借人どうしの間に限られ、賃借人が賃貸人に対してサルゴフリーの買い取り請求をする事態は想定されていなかった。また賃借人が入れ替わっていても契約書上の賃借人の名義は必ずしも変更されなかったようである。

ところで以上のような1938年の議事録についての検討結果から、我々は、「賃借人の信用や名声に基づく価値」という「営業権」につながる価値概念が、1943年のミルズポー諸権限法執行規則によってはじめてイランへ導入された可能性を論じるケシャーヴァルズの見方に、強い疑義を呈し得るのではないだろうか。

というのも、じつは1938年時点で賃借人どう

しの間に授受されていたサルゴフリーはすでに、賃借人がそこで営業した期間、賃借人自身の名声、新たに取り付けられた設備などに応じて、多くの場合右肩上がりの価格変動をみる「営業権」のあり方に近いものであったと考えられるからである。何となれば、もとよりサルゴフリーを支払ってある店舗に入居したいと申し出る第2の賃借人は、今現在の賃借人がどの程度繁盛しているか、どのくらい顧客をもっているかを見、総合的にその店舗の集客力を計算して、まさしく「営業権」条項に掲げられたような諸々の要素を加味したサルゴフリーを支払っていたはずだからである。

もっとも、当時のサルゴフリーが、賃借人どうしの間で授受されたインフォーマルな権利金であったことや、賃借人の（賃貸人に対する）法的な立場が十全に確保されていたわけではなかったことから、それが今日のサルゴフリーのごとく店舗の完全所有権の価格に近似するものであったとは考えにくい^(注28)。

一方で1959年の議会における一連のやり取りは、我々に何を伝えるものであろうか。賃借人の間でのサルゴフリー授受はこの頃にも1938年当時と同様に行われているが、59年にはサルゴフリーの価格が当該のメルクの価格を凌駕する例が観察され始めている。換言すればこの事実には、賃借人に帰属するいわば店舗を用益する権利であるサルゴフリーの価格が、賃貸人に帰属するメルクの所有権の価格よりも、不動産市場において高く評価されるようになりつつあるということを意味している。

かかる事態はいかにして生じたのであろうか。筆者はここにこそ、1943年のミルズポー諸権限法執行規則の影響をみるができると考える。

同法執行規則の下では、マーレキ（賃貸人）は立ち退きを求める際に、賃借人がそこで営業活動を行った結果として得た信用・名声の価値の代価を支払うことが求められる。これまでは賃借人の間でのみ（インフォーマルに）行われたサルゴフリーの支払いが、賃貸人をも巻き込むものへと変わったのである。これは同時に、賃貸人の立ち退き請求の要件が厳しくなり、彼の所有権が従来に比して実質的に大きく制限されるようになったことを意味する。

このように、ミルズポー諸権限法執行規則によって賃借人の立場が強化され賃貸人の権利が制限された結果として、サルゴフリー価がメルク価を上回るという事態が生じ始めたものと考えられるのである。もっとも、ヘジャーズィー議員の質問にみるように、こうしたサルゴフリー価の右肩上がりの変動と、それを支払う賃貸人の義務とは、1959年当時はまだ社会的に広く是認されるには至っていなかったのである。

(2) サルゴフリーの変質

さて第I節でみたように、「賃借人の信用・名声の価値」という考え方は、恐らくはミルズポー諸権限法執行規則によってイランで初めて条文上に現れた。しかし一方でイランには、以前から店舗で営業する賃借人どうしにサルゴフリーという金銭の授受慣行があり、そこにはまさに「賃借人の信用・名声の価値」という考え方が反映されていた。したがってこの価値概念が完全に外来のものであると断じることは妥当でない。むしろ、旧来のサルゴフリーの性質の一部と、1943年のミルズポー諸権限法執行規則における考え方とがきわめて近いものであったことが、1960年関係法の条文上の「営業権」がさしたる摩擦なくサルゴフリーと読み替えら

れることになった大きな原因と思われる。

ただしミルズポー諸権限法執行規則は、「賃借人の信用・名声の価値」を、あくまでも賃借人が賃借人に対して支払うべき価値として規定し、旧来のサルゴフリー授受慣行にみるような新賃借人が旧賃借人に対して支払うべき価値として規定しているわけではないという点に留意すべきである。ミルズポー諸権限法執行規則がサルゴフリーをめぐる制度全体に与えた真の影響はここにあったと、筆者は考える。すなわちそれまで商業店舗の賃借人は、自分の働きの価値を、後続の第2,第3の賃借人候補に対してのみ売却することを想定していた。これを賃貸人との関係にまで延長する端緒となったものがまさしく1943年のミルズポー諸権限法執行規則であった。したがって、1960年関係法の「営業権」とは旧来のサルゴフリーとミルズポー諸権限法執行規則の融合が生んだ新たな権利にほかならなかったわけである。

「営業権」の誕生が「サルゴフリー方式賃貸契約」制度が形成される重要な契機であったことは疑いの余地がない。第Ⅰ節でみたとおり今日の「サルゴフリー方式賃貸契約」は、賃貸人が最初の賃借人と賃貸契約を結ぶ際に、あらかじめ当該店舗の予想期待収益の大部分をサルゴフリーの名目で収取してしまう制度に他ならない。こうした制度が形成されたことは、「営業権」によって店舗に対する賃貸人の所有権が明確に制限されるようになったことと、表裏一体をなしている。サルゴフリーがほとんど常に上昇傾向を示すなかにあって、店舗を賃貸するということは、(実質的に固定された月額賃貸料収入は見込めるとしても)賃貸人にとって店舗を事実上手放すことに等しくなったのである。し

かしその一方で、1960年関係法は賃借人が他者への移転権をもつか否か(すなわちサルゴフリーを売却する権利をもつか否か)は賃貸契約書の条件に拠るものとした。これによって従来賃借人が自由に行っていたサルゴフリーの移転は賃貸人の同意を必要とするようになった。

このような賃貸人・賃借人関係の大きな変化は、賃貸人をしてその不動産運用上の方針を変更せしめたものと考えられる。すなわち賃貸人は、賃借人に対してサルゴフリーの売却を認める見返りとして礼金を要求することが可能になった。また、1960年関係法では、「営業権」はあくまでも賃借人の営業の結果生じることが想定されているにも拘わらず、賃貸人は契約当初に自身が賃借人からサルゴフリーの代価を得、事実上失われるだろう所有権の価値をあらかじめ確保するようになったわけである。

かくして、賃貸人が契約当初に店舗の完全所有権価格に近い額のサルゴフリーを売却した上、その後も恒久的に少額の月額賃貸料を得続けるという、今日のような一見珍奇な賃貸契約形態が形成されたのではないだろうか。

むすびにかえて

以上、イランの「サルゴフリー方式賃貸契約」を事例に、当初賃借人どうしの慣行として成立していた権利金の授受慣行が、1943年のミルズポー諸権限法執行規則の規定によって変容し、1960年関係法における「営業権」条項の制定へとつながったこと、またそれによって「サルゴフリー方式賃貸契約」が制度として形成されたことを論じた。

本稿が論じたように、「営業権」の条文化以

前、店舗の賃貸人の目的はあくまでも賃貸料の収取にあった。契約はあくまでも通常の賃貸契約の形式をとった。賃借人は事実上自由にその用益権を処分し得た一方で、賃貸料の収取に主たる関心を寄せる賃貸人はこれに寛容もしくは無関心であった。外国起源の「営業権」条項の制定はこうしたいわばイランの伝統的な賃貸人・賃借人関係を変化せしめた。ミルズポー諸権限法執行規則の制定によって、かつては埒外にあった賃貸人が、賃借人から用益権の補償を求められるべき当事者の1人となり、サルゴフリーが、賃借人間のみで授受されていたそれまでとは異なり、賃貸人・賃借人間でも授受されるものに変質したからである。

用益権者である賃借人の賃貸人に対する法的立場は著しく強化されたが、同時に賃貸契約書の取り交わしの徹底を通じて、賃貸人にも拒否権が与えられた。結果として彼は、既得権益(賃貸料)に加えて、さらに契約当初に高額の(しかも完全所有権価格に近似するような)用益権を賃借人に対して売却する「権利」を得たのである。

以上のように、「サルゴフリー方式賃貸契約」はイラン在来の慣行に、英米法圏の価値概念の導入が影響を与えた結果、さらに新たな制度を形成した一例である。「営業権」条項のもっとも実質的なインパクトは、ひとつの不動産をめぐる所有者と用益権者との伝統的な関係を変えたという点にあったといえよう。

制度としての「サルゴフリー方式賃貸契約」はいまなお変化し続けている。冒頭でもふれたとおり1997年の法改正は営業用物件に関する重大な規定の変更を含んでいる。1997年関係法からは「営業権」条項が削除され、あらたに「サ

ルゴフリー」に関する諸条項が挿入された。これは単なる用語変更ではなく、「営業権」的価値概念に依拠した賃借人の権利を制限するという意味合いをもつ。この法改正の結果、サルゴフリーは賃借人の働きによって随時生じる価値ではなく、あくまでも賃貸契約条件に拠るということになった。本稿では1977年関係法に拠る契約を取り上げたが、1997年の法改正はまさしく賃貸人の選択にも影響を与え、さらなる制度変容の契機となりつつある。いずれ稿を改めて、イランの店舗の賃貸人の資産運用をめぐる選択肢と選択の結果について、1997年の法改正の意義やその実質的影響とあわせて論じる予定である。

(注1) 中東における伝統的な所有権概念に関しては本号「特集にあたって」を参照のこと。

(注2) イラン民法は1928年から35年にかけて3期に分けて制定され、現在までに5回の改正を経ている。

(注3) マーレキの語は本来「所有者」を意味し、より一般的には、土地・建物などの不動産の所有者を指す。

(注4) 1960年関係法の構成は次のとおりである。第1章：本法の適用される不動産、第2章：賃貸料(ejāre-bahā)とその支払い方法、第3章：賃貸契約書の作成、第4章：賃貸の無効・解消と立ち退き、第5章：営業権(haqq-e kasb o pīshe o tejārat)、第6章：(係争の)審理方法、第7章：その他の問題。

(注5) 1977年関係法の構成は次のとおりである。第1章：総則、第2章：賃貸料の額およびその支払い方法、第3章：賃貸契約書の作成、第4章：賃貸の解消および賃貸物件の立ち退き、第5章：営業権(haqq-e kasb o pīshe o tejārat)、第6章：改修。

(注6) 1983年の改正は「サルゴフリー方式賃貸契約」に対してはほとんど影響を及ぼさなかった。というのも、この改正は実質的に居住用物件を対象

とする規定のみに関わるもので、そこに含まれない営業用物件に関してはあいかわらず1977年関係法の諸規定が適用されたためである。当時イランは、1979年のイスラム革命ののちに始まったイラン・イラク戦争のさなかにあった。この時期の賃貸人・賃借人関係法改正の背景には、戦闘の前線の地方からの避難民流入のために都市部に極度の住宅難が発生していたという事情がある。1983年の改正では戦争避難民の立ち退き猶予期間の設定や賃貸料の上限設定といった条項が時限的に盛り込まれ、戦時下における居住物件の賃借人の保護を目的としていた。

(注7) イランでは土地とその上に建っている建物の所有権は同一の人物に帰属することが一般的であるので土地と建物とをあえて峻別する呼称はなく、両者はメルク (melk) と総称される。

(注8) この場合、商人はメルクの所有権とサルゴフリーの2つを一括して買い取り、自身の所有する店舗で自ら営業活動を行う [岩崎 2006, 19]。

(注9) エジャーレイエ・ハーリーというのは「空^{から}の賃貸」という意味であり、すなわち、「サルゴフリー譲渡を伴わない賃貸」を指す。賃借人は、賃貸人との賃貸契約にもとづき月額賃貸料を払いながらそこで営業活動を行う [岩崎 2006, 19]。

(注10) 「メルキー」、「エジャーレイエ・ハーリー」方式ともに全体のなかで小さな割合しか占めておらず、とりわけハーリー方式はきわめて稀にしか採用されていない [岩崎 2006, 20]。

(注11) 2002年4月現在。当該時、1米ドル=約800トマン。

(注12) この権利は居住用物件の賃借人に対しても条件付きで認められている。

(注13) 礼金の支払いそのものに法的な根拠はない。聞き取り調査によれば、地主によってはこれを要求しない場合や、要求額がきわめて小さい場合もある。調査期間 (2001~2004年) 中の礼金の一般的な水準はサルゴフリー売却価格の1割程度であったが、この率は物件の立地、地主の意向などによってかなり大きな振幅があることが認められた [岩崎 2006, 22-23]。

(注14) サルゴフリー価は、当該店舗の売上高か

ら月額賃貸料を差し引いたものを基準とする当該地の予想利用収益 (の割引現在価値) と考えられ、その本質は、例えば日本における商業地の地価に近似している。詳細は岩崎 (2006) を参照のこと。

(注15) 理論上は、賃借人の働きが悪い、周辺の環境が変わるなどの理由によって、店舗 (やその所在する地区) の集客力が低下してサルゴフリー価が下落することもあり得る。しかし人口や経済活動の一極集中が進む現在のテヘランにあっては、個別事例においてサルゴフリーが低下したことはあっても、地区全体のサルゴフリー価 (の相場) が下落する事態が出現したことはほとんどないといわれている [岩崎 2006, 27]。

(注16) 司法省の各管轄区から不動産鑑定における有資格者を2年ごとに選任することになっている。

(注17) 不動産鑑定士からの聞き取り調査に拠れば、サルゴフリー価のうちには、「営業権」部分とそれ以外の部分とがある。厳密な意味での「営業権」は、その賃借人が営業した期間中に、彼自身に対する評判のおかげで相対的に高い収入が得られていなければ成立せず、かつそれは店舗を切り盛りする賃借人個人に帰属する。一方、それ以外の部分には、当該地点の歩行者数、交通機関、店舗の集積などの要素を総合した建物の立地条件の評価が含まれる。一般にサルゴフリー価として認知されている不動産物件の評価額は、本来これらを合算した価格である。しかしながら、もはや現在のイランの裁判所も、この合算価格を「営業権」と呼び、一般社会における「誤認」が、判例上も認められるようになっている。不動産鑑定士は、彼らが鑑定する賃貸人の支払い金額は市場のサルゴフリー価に近似すべきで、それは「実際に市場で取引されたサルゴフリー価」から大きく乖離してはならない、と答えている。司法省公認専門家協会 (kānūn-e kār-shenāsān-e rasmī-ye dād-gostārī) 所属の不動産鑑定士、T氏 (聞き取り調査：2005年9月13日) およびE氏 (聞き取り調査：2005年9月17日)。

(注18) このとき設定される月額賃貸料の水準は、一般に、ハーリー方式の物件の賃貸料水準などに比して甚だしく少額であるのが通例である。

(注19) 同法は「現在行われている戦争の終結の6カ月後まで有効」とされた(ミルズポー諸権限法第8条)。

(注20) 同法の第1条には「現財務長官であるミルズポー博士は、非食糧品・すべての原材料と最終製品の調達、物資の輸出入・運輸・貯蔵・分配に関する統制権を与えられる。また同様に、博士は不動産の賃貸料およびその他のサービスに対する料金、賃金に関する統制権をも与えられる」とあり、その注1において「不動産の賃貸料の調整は、司法省および財務長官によって取り決められる諸規則に拠って行われる」ことが定められている。

(注21) 英米法体系におけるgoodwillは「権利」として認められることはなく、むしろ「特定の法律的権利に属さない、ある企業が有する超過収益力」という企業会計上の一概念であった[清水 2003, 4]。ケシャヴァルズは、こうしたgoodwillに含まれた諸要素の一部が今日では「知的所有権」などのかたちで権利概念として確立し、保護が強化されつつあることを紹介している[Keshāvarz 2003, 253]。

(注22) 著名な法律家による「サルゴフリー」の語の定義などを参照して旧来のサルゴフリーの実像に関して推測を試みているものの、さしたる確証を得ていない[Keshāvarz 2003, 25-38]。

(注23) 法案第4条は、1938年以降の賃貸物件に関し、36年メフル月(9~10月)時点の賃貸料の25パーセントまで引き上げることができる、という賃貸料値上げの上限を定めるものであった[Majles-e Shourā-ye Mellī 1938a, 4]。

(注24) 「水と泥の権利」の意。転じて「土地の権利」、「建物の権利」などとなる。

(注25) 「所番地の権利」の意。ハック・アーボ・ゲルと同様の意味をもつと考えられる。

(注26) 「サルゴフリー方式賃貸契約」を結ぶ店舗の賃貸人の手元には、メルク(土地・建物)の所有権が残されており、この権利の価格がメルク価と呼ばれる。イランの不動産市場では、サルゴフリー価にメルク価が追従することはなく、サルゴフリー価が高いほど二者が乖離する傾向が観察される[岩崎 2006, 30-31]。

(注27) このアーメリー博士の答弁は、「賃借人が、営業権は他者へ移転し、店舗は自身が用益する」と述べたサドルザーデ議員の発言を正確に再現していない。しかし両者とも「営業権を有する者と店舗を用益する者とが異なる」事態に言及していると捉えることができる。

(注28) この点については、1960年代以降のイランにおける急速な都市化の進行という社会的状況を反映して、商業地の収益率が著しく上昇した事情なども勘案しつつ、さらなる史料収集と調査ののちに稿を改めて論じる予定である。

文献リスト

<日本語文献>

岩崎葉子 2006. 「サルゴフリー方式賃貸契約——イラン商業地の地価決定についての一考察——」『アジア経済』47(5) 17-42.

清水泰洋 2003. 『アメリカの暖簾会計 理論・制度・実務』中央経済社.

<外国語文献>

Majles-e Shourā-ye Mellī [イラン国民議会] 1938a.

(Āzar, 20) *Mozākerāt-e Majles: Jalase 67* [議会議事録: 第67会議]. Tehrān: Edāre-ye tond-nevisi va tahrīr-e sūrat-e Majles.

—— 1938b. (Āzar, 27) *Mozākerāt-e Majles: Jalase 68* [議会議事録: 第68会議]. Tehrān: Edāre-ye tond-nevisi va tahrīr-e sūrat-e Majles.

—— 1938c. (Dey, 1) *Mozākerāt-e Majles: Jalase 69* [議会議事録: 第69会議]. Tehrān: Edāre-ye tond-nevisi va tahrīr-e sūrat-e Majles.

—— 1959a. (Tir, 8) *Mozākerāt-e Majles-e Shourā-ye Mellī: Jalase 318* [イラン国民議会議事録: 第318会議]. Tehrān: Edāre-ye tond-nevisi va tahrīr-e sūrat-e Majles.

—— 1959b. (Dey, 15) *Rūz-nāme-ye Rasmī-ye Keshvar-e Shāhan-shāhī-ye Īrān: Mozākerāt-e Majles-e Shourā-ye Mellī: Jalase 364* [イラン帝国官報 イラン国民議会議事録: 第364会議]. Tehrān: Edāre-ye

- tond-nevīsī va tahrīr-e sūrat-e Majles.
- 1959c. (Dey, 16) *Rūz-nāme-ye Rasmī-ye Keshvar-e Shāhan-shāhī-ye Īrān : Mozākerāt-e Majles-e Shourā-ye Mellī : Jalase 365* [イラン帝国官報 イラン国民議会議事録：第365会議]. Tehrān: Edāre-ye tond-nevīsī va tahrīr-e sūrat-e Majles.
- 1964. *Majmū'e-ye Qavānīn va Mosavvabāt-e doure-ye Nūzdahom-e Qānūn-gozārī* [第19議会議令集]. Vol.4. Tehrān.
- Keshāvarz, Bahman 2003. *Sar-qoflī va Haqq-e Kasb o Pīshe o Tejārat dar Hoqūq-e Īrān va Feqh-e Eslām* [イラン諸法とイスラーム法学におけるサルゴフリーと営業権]. Tehrān : Enteshārāt-e Keshāvarz.
- Mansūr, Jahāngīr 2005a. *Qānūn-e Ravābet-e Mūjer o Mosta'jer* [貸貸人・賃借人関係法]. Tehrān: Nashr-e Dourān.
- 2005b. *Qānūn-e Madanī* [民法]. Tehrān: Nashr-e Dīdār.
- (アジア経済研究所地域研究センター，2006年10月31日受付，2007年1月15日レフェリーの審査を経て掲載決定)